



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 16/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

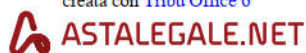
GIUDICE:

DR. DAVIDE ATZENI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Riccardo Invernizzi**

CF: NVRRCR64C17B885P

con studio in CELLE LIGURE (SV) VIA I MAGGIO 7

telefono: 3487844039

fax: 010

email: rinvernizzi@libero.it

PEC: riccardo.invernizzi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CENGIO VIA ROMA 10, della superficie commerciale di **91,51** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento situato in centro paese, facilmente raggiungibile e dotato di una buona quantità di parcheggi nelle vicinanze.

La viabilità è scorrevole e permette di raggiungere il casello autostradale o la stazione ferroviaria in pochissimi minuti.

Nella zona si trovano praticamente tutti i negozi e i servizi del paese, a pochi passi vi è la piazza dove si svolge il mercato settimanale, il palazzo comunale e la chiesa principale; L'edificio principale è in buone condizioni, e dotato di ascensore.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono quantomeno da rivedere, in quanto ingombro di cose ammassate appartenenti all'esecutato, il pavimento in sala da pranzo è parzialmente demolito.

Dall'ingresso si accede ad un corridoio, che disimpegna tutti i vani dell'immobile; si hanno due camere, una a destra ed una a sinistra con accesso al poggiolo comune alla sala da pranzo; successivamente a sinistra si ha il bagno e a destra una terza camera con accesso ad un poggiolo aggettante sulla via Roma; in ultimo, a sinistra si ha la sala da pranzo con angolo cottura, con accesso al poggiolo comune alla prima stanza.

gli infissi sono piuttosto datati, con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo; l'impianto di riscaldamento è centralizzato. con generatore a condensazione di tipologia piuttosto recente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 10/3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dati di presentazione del 01/07/1974 - prot 000000164  
Coerenze: Nord - vano scala, distacco su passaggio comune, Est - distacco su proprietà Costa Elvira, Sud - distacco su via Roma - Ovest - altra UIU

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

**A.1** **sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 13 (catasto fabbricati)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,51 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,53 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.149,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.149,80
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2024 a firma di GdP di Savona ai nn. 388/2024 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a SAVONA ai nn. 11272,1267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo G.d.P. di Savona in data 07 marzo 2024 rep. n. 388/2024,.

Importo ipoteca: 12000.

Importo capitale: 6828,34

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/01/2025 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 4661/2024 di repertorio, trascritta il 27/01/2025 a SAVONA ai nn. 672/492, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.050,06
--	-------------

Millesimi condominiali:	<b>55,26</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 18.746,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese insolte indicate potrebbero essere coperte in parte dalla Procedura

Le spese condominiali annue comprendono il riscaldamento centralizzato, per cui possono discostarsi anche di parecchio dalla cifra indicata

il riscaldamento centralizzato, è ripartito a millesimi, i millesimi del riscaldamento sono 116,76, i millesimi scala sono 63,63, i millesimi ascensore sono 66,09

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/10/1996), con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di UFFICIO REGISTRO SAVONA ai nn. 38/1024 di repertorio, trascritto il 18/09/1998 a SAVONA ai nn. 7223/5586

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/12/2010), con atto stipulato il 30/11/2011 a firma di UFFICIO REGISTRO DI SAVONA ai nn. 2306/9990 di repertorio, trascritto il 28/03/2012 a SAVONA ai nn. 3245/2545

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1974 fino al 07/12/2010), con atto stipulato il 06/07/1974 a firma di NOTAIO HERVE' BENEDETTI ai nn. 59863, di repertorio, registrato il 19/07/1974 a SAVONA ai nn. 4119, trascritto il 26/07/1974 a SAVONA ai nn. 5286/4272

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1974 fino al 31/10/1996), con atto stipulato il 06/07/1974 a firma di NOTAIO HERVE' BENEDETTI ai nn. 59863, di repertorio, registrato il 19/07/1974 a SAVONA ai nn. 4119, trascritto il 26/07/1974 a SAVONA ai nn. 5286/4272

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **11/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E N 17 BOX, presentata il 14/03/1970 con il n. 899 di protocollo, rilasciata il 27/03/1970 con il n. 899 di protocollo, agibilità del 25/05/1972 con il n. 899 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR 197/2002 DEL 20/11/2002 e SMI, l'immobile ricade in zona Art.. 125 ZONA B 1 - SOTTOZONA B1/2 - (AREA 2/2). Norme tecniche di attuazione ed indici:

norme tecniche riscontrabili all'Art. 102 PRG- NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE B E C, Art. 101 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE B E C Le aree residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai relativi servizi. Ad integrazione della residenza, sono compatibili anche le seguenti destinazioni d'uso: 1. autorimesse private o pubbliche ricavate nel sottosuolo, cantine, locali accessori di uso comune, centrali tecnologiche; 2. terziario, ricettivo, ricreativo, direzionale; 3. servizi pubblici di interesse comunale o generale di tipo scolastico, culturale, sportivo, per lo svago ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F e S; 4. attività commerciali con annessi depositi o magazzini. Le attività dovranno sempre essere provviste di una superficie destinata al parcheggio pubblico, ad uso esclusivo dell'attività, avente un'area almeno pari a quella dell'attività commerciale; 5. esercizi pubblici, attività culturali, assistenziali, religiose; 6. officine per la riparazione di motoveicoli e autoveicoli, con esclusione di autocarrozzerie dotati Però di parcheggio privato con superficie pari ad almeno 4 volte la superficie utile; 7. laboratori artigianali di servizio, collegati a locali di vendita, escluse però le attività nocive o rumorose; 8. depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 170.00; 9. in ogni caso nelle aree a destinazione residenziale sono esclusi tutti gli impianti che abbiano caratteristiche igieniche e di rumorosità tali da non essere compatibili con la destinazione residenziale, tipo stalle, impianti nocivi, molesti o rumorosi; edifici necessari all'esercizio dell'attività agricola nelle zone di origine e tradizioni rurali ancora vive

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della dichiarazione di conformità/rispondenza

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della dichiarazione di conformità/rispondenza

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CENGIO VIA ROMA 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CENGIO VIA ROMA 10, della superficie commerciale di **91,51** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento situato in centro paese, facilmente raggiungibile e dotato di una buona quantità di parcheggi nelle vicinanze.

La viabilità è scorrevole e permette di raggiungere il casello autostradale o la stazione ferroviaria in pochissimi minuti.

Nella zona si trovano praticamente tutti i negozi e i servizi del paese, a pochi passi vi è la piazza dove si svolge il mercato settimanale, il palazzo comunale e la chiesa principale; L'edificio principale è in buone condizioni, e dotato di ascensore.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono quantomeno da rivedere, in quanto ingombro di cose ammassate appartenenti all'esecutato, il pavimento in sala da pranzo è parzialmente demolito.

Dall'ingresso si accede ad un corridoio, che disimpegna tutti i vani dell'immobile; si hanno due camere, una a destra ed una a sinistra con accesso al poggiolo comune alla sala da pranzo; successivamente a sinistra si ha il bagno e a destra una terza camera con accesso ad un poggiolo aggettante sulla via Roma; in ultimo, a sinistra si ha la sala da pranzo con angolo cottura, con accesso al poggiolo comune alla prima stanza.

gli infissi sono piuttosto datati, con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo; l'impianto di riscaldamento è centralizzato. con generatore a condensazione di tipologia piuttosto recente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 3, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 10/3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dati di presentazione del 01/07/1974 - prot 000000164  
Coerenze: Nord - vano scala, distacco su passaggio comune, Est - distacco su proprietà Costa Elvira, Sud - distacco su via Roma - Ovest - altra UIU

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .



camera



sala da pranzo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CAIRO MONTENOTTE, SAVONA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENGIO VECCHIA, CENTRO STORICO DI MILLESIMO.



CENTRO STORICO DI MILLESIMO



RUDERI DELLA CHIESA DI CENGIO ALTO

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 20 m  
autostrada distante 5 Km  
ferrovia distante 1,6 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : vetro singolo realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole canadesi con coibentazione in no	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. In sala da pranzo sono state parzialmente rimosse	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in plastica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> :	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------	-------	---------------------

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : tetto a falde costruita in cemento armato + laterizio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[170,71 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

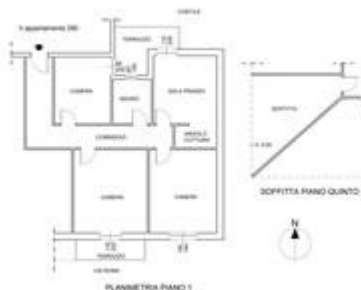
Certificazione APE N. 07202524389 registrata in data 27/05/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	90,02	x	100 %	=	90,02
terrazzi	9,94	x	15 %	=	1,49
<b>Totale:</b>	<b>99,96</b>				<b>91,51</b>



### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile.**

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 225 sub. 13 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soffitta	6,12	x	25 %	=	1,53
<b>Totale:</b>	<b>6,12</b>				<b>1,53</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare IPI - Cairo Montenotte

Descrizione: Appartamento al terzo piano senza ascensore

Indirizzo: via Belvedere 30

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 67.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2025

Fonte di informazione: Alba casa immobiliare - P.zza Germano 3 - Carcare (SV)

Descrizione: Bilocale in vendita in via Roma s.n.c

Indirizzo: via Roma SNC

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 78.300,00 pari a 870,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare i.p.i. - Cairo Montenotte

Descrizione: Appartamento a Cengio in palazzina in discreto stato di manutenzione. Sito al 4° piano con ascensore

Indirizzo: via Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 675,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2025

Fonte di informazione: RT immobiliare Via Paleocapa 2, Savona, 17100

Descrizione: Appartamento in vendita in via Antonio Gramsci s.n.c

Indirizzo: Via Gramsci SNC

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 483,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 435,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore dell'appartamento si è rilevato che il mercato immobiliare di Cengio, complice la difficile situazione economica, ha quotazioni piuttosto basse a causa della sua posizione geografica; la recente soluzione della problematica del vicino ex polo industriale, e la sua recente bonifica, ha fatto sì che le quotazioni si mantenessero su valori accettabili. In particolare l'appartamento oggetto di stima ha una buona posizione, è in un contesto caratteristico, ed è posizionato in pieno centro, dove tutti i servizi e i negozi sono raggiungibili a piedi.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

i valori rilevati in zona se riferiti comunque ad appartamenti in buone condizioni, fanno rilevare una media dei prezzi pari a 682,50 €/mq, l'osservatorio OMI ha un range minimo di 495,00 €/mq ed un valore massimo di 730,00 €/mq.; il valore calcolato ricade all'interno di questo range, per cui è da

considerarsi plausibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,51	x	682,50	=	<b>62.455,58</b>
Valore superficie accessori:	1,53	x	682,50	=	<b>1.044,22</b>
					<hr/> <b>63.499,80</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione e ricostruzione pavimento sala-angolo cottura	-1.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 62.149,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 62.149,80</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo diretto che si basa sul confronto dell'immobile in esame con altri immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, stato manutentivo, caratteristiche distributive e posizione, per i quali risultano noti i prezzi di mercato.

Tali valori di mercato sono stati rilevati da compravendite effettuate di recente, da offerte di vendita presenti nelle agenzie immobiliari della zona e dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CENGIO, agenzie: Agenzia Immobiliare IPI - Cairo Montenotte, Alba casa immobiliare - P.zza Germano 3 - Carcare (SV), Agenzia immobiliare i.p.i. - Cairo Montenotte, RT immobiliare Via Paleocapa 2, Savona, 17100, osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,51	1,53	62.149,80	62.149,80
				<b>62.149,80 €</b>	<b>62.149,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.149,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.149,80**

**Valore dell'offerta minima** (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria: **€. 46.612,35**

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **deposito artigianale** a CENGIO VIA ROMA 10/13, della superficie commerciale di **15,67** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è un box situato in centro paese, facilmente raggiungibile

La viabilità è scorrevole e permette di raggiungere il casello autostradale o la stazione ferroviaria in pochissimi minuti.

Il box è attualmente accatastato come C/2 (magazzini/depositi), è accessibile dalla stradina che costeggia il fabbricato, ed è posizionato in un corpo a se stante, fuori dal condominio, anche giuridicamente. Non ha spese di nessun tipo.

Lo stato di manutenzione delle finiture è abbastanza precario, la struttura non denota particolari criticità. La chiusura è con saracinesca, attualmente funzionante

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 227 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dati di presentazione del 01/07/1974 - prot 000000131  
Coerenze: locali magazzino numeri sei e otto (nn. 6 e 8), passaggio comune, salvo altri e migliori

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,67 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.410,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.410,62</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2024 a firma di GdP di Savona ai nn. 388/2024 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a SAVONA ai nn. 11272,1267, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo G.d.P. di Savona in data 07 marzo 2024 rep. n. 388/2024,.

Importo ipoteca: 12000.

Importo capitale: 6828,34

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2025 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Savona ai nn. 4661/2024 di repertorio, trascritta il 27/01/2025 a SAVONA ai nn. 672/492, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 31/10/1996), con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di UFFICIO REGISTRO SAVONA ai nn. 38/1024 di repertorio, trascritto il 18/09/1998 a SAVONA ai nn. 7223/5586

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/12/2010), con atto stipulato il 30/11/2011 a firma di UFFICIO REGISTRO DI SAVONA ai nn. 2306/9990 di repertorio, trascritto il 28/03/2012 a SAVONA ai nn. 3245/2545

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1978 fino al 07/12/2010), con atto stipulato il 22/12/1978 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 6675 di repertorio, registrato il 11/01/1979 a SAVONA ai nn. 00139, trascritto il 20/01/1979 a SAVONA ai nn. 618/485

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1978 fino al 31/10/1996), con atto stipulato il 22/12/1978 a firma di NOTAIO DOMENICO ROSSI ai nn. 6675 di repertorio, registrato il 11/01/1979 a SAVONA ai nn. 00139, trascritto il 20/01/1979 a SAVONA ai nn. 618/485

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 11/1970, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E N 17 BOX, presentata il 14/03/1970 con il n. 899 di protocollo, rilasciata il 27/03/1970 con il n. 899 di protocollo, agibilità del 25/05/1972 con il n. 899 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR 197/2002 DEL 20/11/2002 e SMI, l'immobile ricade in zona Art.. 125 ZONA B 1 - SOTTOZONA B1/2 - (AREA 2/2). Norme tecniche di attuazione ed indici:

norme tecniche riscontrabili all'Art. 102 PRG- NORME GENERALI PER TUTTE LE ZONE B E C, Art. 101 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER LE ZONE B E C Le aree residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai relativi servizi. Ad integrazione della residenza, sono compatibili anche le seguenti destinazioni d'uso: 1. autorimesse private o pubbliche ricavate nel sottosuolo, cantine, locali accessori di uso comune, centrali tecnologiche; 2. terziario, ricettivo, ricreativo, direzionale; 3. servizi pubblici di interesse comunale o generale di tipo scolastico, culturale, sportivo, per lo svago ad integrazione di quelli previsti nelle Zone F e S; 4. attività commerciali con annessi depositi o magazzini. Le attività dovranno sempre essere provviste di una superficie destinata al parcheggio pubblico, ad uso esclusivo dell'attività, avente un'area almeno pari a quella dell'attività commerciale; 5. esercizi pubblici, attività culturali, assistenziali, religiose; 6. officine per la riparazione di motoveicoli e autoveicoli, con esclusione di autocarrozzerie dotati Però di parcheggio privato con superficie pari ad almeno 4 volte la superficie utile; 7. laboratori artigianali di servizio, collegati a locali di vendita, escluse però le attività nocive o rumorose; 8. depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 170.00; 9. in ogni caso nelle aree a destinazione residenziale sono esclusi tutti gli impianti che abbiano caratteristiche igieniche e di rumorosità tali da non essere compatibili con la destinazione residenziale, tipo stalle, impianti nocivi. molesti o rumorosi; edifici necessari all'esercizio dell'attività agricola nelle zone di origine e tradizioni rurali ancora vive

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CENGIO VIA ROMA 10/13

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a CENGIO VIA ROMA 10/13, della superficie commerciale di **15,67** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è un box situato in centro paese, facilmente raggiungibile

La viabilità è scorrevole e permette di raggiungere il casello autostradale o la stazione ferroviaria in pochissimi minuti.

Il box è attualmente accatastato come C/2 (magazzini/depositi), è accessibile dalla stradina che costeggia il fabbricato, ed è posizionato in un corpo a se stante, fuori dal condominio, anche giuridicamente. Non ha spese di nessun tipo.

Lo stato di manutenzione delle finiture è abbastanza precario, la struttura non denota particolari criticità. La chiusura è con saracinesca, attualmente funzionante

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 227 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: via Roma 10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dati di presentazione del 01/07/1974 - prot 000000131  
Coerenze: locali magazzino numeri sei e otto (nn. 6 e 8), passaggio comune, salvo altri e migliori

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



*EDIFICIO BOX*



*MAGAZZINO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CAIRO MONTENOTTE, SAVONA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENGIO VECCHIA, CENTRO STORICO DI MILLESIMO.



*RUDERI DELLA CHIESA DI CENGIO VECCHIA*



*CENTRO STORICO DI MILLESIMO*

COLLEGAMENTI

autobus distante 20 m  
ferrovia distante 1,6 Km  
autostrada distante 5 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

mediocre 

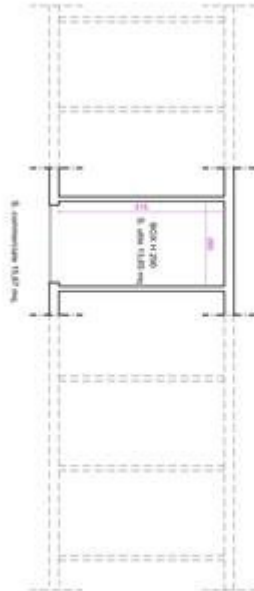
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	15,67	x	100 %	=	15,67
<b>Totale:</b>	<b>15,67</b>				<b>15,67</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2025

Fonte di informazione: inserzionista privato

Descrizione: Garage in vendita

Indirizzo: via fiume 3  
Superfici principali e secondarie: 26  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 692,31 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 16.200,00 pari a 623,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: IMMOBILE IN VENDITA ALL'ASTA  
Descrizione: box singolo a CENGIO  
Indirizzo: via Donegani 28  
Superfici principali e secondarie: 14  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.200,00 pari a 728,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/03/2025  
Fonte di informazione: annuncio inserzionista privato  
Descrizione: Magazzino - Deposito in Vendita  
Superfici principali e secondarie: 32  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 500,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 14.400,00 pari a 450,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore del magazzino, si è rilevato che il mercato immobiliare di Cengio, complice la difficile situazione economica, ha quotazioni piuttosto basse a causa della sua posizione geografica; la recente soluzione della problematica del vicino ex polo industriale, e la sua recente bonifica, ha fatto sì che le quotazioni si mantenessero su valori accettabili. In particolare il magazzino oggetto di stima ha una buona posizione, è posizionato in pieno centro. La richiesta di box è media

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

i valori rilevati in zona se riferiti comunque ad appartamenti in buone condizioni, fanno rilevare una media dei prezzi pari a 600,55 €/mq, l'osservatorio OMI ha un range minimo di 495,00 €/mq ed un valore massimo di 730,00 €/mq.; il valore calcolato ricade all'interno di questo range, per cui è da considerarsi plausibile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,67 x 600,55 = **9.410,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.410,62**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.410,62**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo diretto che si basa sul confronto dell'immobile in esame con altri immobili con analoghe caratteristiche tipologiche, stato manutentivo, caratteristiche distributive e posizione, per i quali risultano noti i prezzi di mercato.

Tali valori di mercato sono stati rilevati da compravendite effettuate di recente, da offerte di vendita presenti nelle agenzie immobiliari della zona e dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in base a misurazioni effettuate sul posto e calcolata ai sensi del DPR 138/1998 utilizzando come superficie di riferimento il metro quadrato lordo commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SAVONA, ufficio del registro di SAVONA, conservatoria dei registri immobiliari di SAVONA, ufficio tecnico di CENGIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	15,67	0,00	9.410,62	9.410,62
				<b>9.410,62 €</b>	<b>9.410,62 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.410,62**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.410,62</b>
<b>Valore dell'offerta minima</b> (ai sensi della nuova formulazione dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore di vendita giudiziaria:	<b>€. 7.057,97</b>

data 27/05/2025

il tecnico incaricato  
Riccardo Invernizzi